

## 公共事業再評価調書（再々評価）

所管課：住宅課

1 事業概要  (整備目的)	事業名： 県営新川・真喜良・真喜良第二団地建替事業		前再評価年度：平成30年度	
	事業種別： 公営住宅整備事業	事業主体： 沖縄県	( H25 ~ R7 )	
	事業箇所： 石垣市	根拠法令： 公営住宅法	事業期間： H25 ~ R10	
	総事業費(百万円)： 12,312	費用内訳： 補助 3/4・1/2	事業量： 456戸(3団地)	
1-2 前再評価以降の計画変更	事業期間の延長、事業費の変更			
2 再評価該当項目	■ ① 再評価後一定期間(5年)を経過 □ ② 事業の中止 □ ③ その他( )			
3 再評価に至った主な要因 (具体的理由)	<input type="checkbox"/> ① 用地取得の困難 <input type="checkbox"/> ② 調査・設計の困難 <input type="checkbox"/> ③ 事業の拡大 <input type="checkbox"/> ④ 予算の確保 <input type="checkbox"/> ⑤ 手続き・法令の問題 <input type="checkbox"/> ⑥ 他事業との関係 <input type="checkbox"/> ⑦ 整備効果の問題 <input type="checkbox"/> ⑧ 当初計画が長期間 <input checked="" type="checkbox"/> ⑨ その他( 事業期間の延長、事業費の増 )			
4 事業の進捗状況 (R4.7 時点)	項目	事業費(百万円)	整備(戸)	
	計画	12,312	456	
	実施済	4,057	160	
	率	33%	35%	
4-2 前再評価以降の主な進捗	・県営新川団地：平成31年2月に着手した第2期建替工事が令和2年10月に完成した。引き続き、第3期建替工事に着手し現在、施工中である。 ・県営真喜良第二団地：第1期工事の実施設計に着手予定。			
5 事業効果の評価指標 (検討年 70年) (基準年 R4) (単位：百万円)	① 家賃	46,231	① 用地費	2,403
	② 駐車場利用料	765	② 建設費	11,994
	③ 用地残存価値	1,558	③ 修繕費	13,173
	④ 建物残存価値	1,665	④ その他事務費	256
	総便益	50,219	総費用	27,826
	基準年換算(B)	16,600	基準年換算(C)	17,294
	費用便益比 (B/C) = 16600 / 17294 = 0.96			
6 事業を巡る状況の変化 (前再評価以降)	① 社会・経済： ・物価高騰による工事入札の不調・不落が生じている。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により工事進捗遅れや職人不足が生じている。 ② 地元・自治体： ・沖縄県、石垣市で構成する新川地域居住機能再生協議会を開催した。(令和2年2月) ③ 利害関係者： ・建替工事に伴う既存県営住宅入居者の仮移転、再入居は円滑に進められており、事業の進捗に影響なし。			
7 事業の必要性・効率性	① 事業の必要性・緊急性・有効性など： 県営真喜良団地・真喜良第二団地は建設後40年が経過しており、躯体、設備の老朽化が進んでいることや、バリアフリー化が行われていないことから、建替による居住水準、住環境の向上が必要である。また、県営真喜良団地周辺は津波災害危険区域内にあり、区域外への集約建替や建替後の住棟を避難場所として活用すること等により、既存入居者・周辺地域の災害時の安全性を確保することができる。 ② 事業の効率性(代替案等の可能性やコスト縮減)： 整備地区内には複数の団地が近接しており、建替事業にかかる既存住棟の入居者の移転等が比較的容易であるため、効率的に建替事業を進めることができ、仮住居の確保や家賃助成等のコストが縮減される。 ③ 事業効果の発現状況： 第1期、第2期工事あわせて160戸の県営住宅を供給した。 既存住棟の建替により耐震化・バリアフリー化が図られ、居住水準、住環境が向上した。			
8 今後の対応・見通し	① 事業計画等： ・令和4年度に県営新川団地建替工事(第3期)が完了する予定。 ・概ね事業計画どおり進捗しており、今後も計画に沿って取り組みを進めていく。 ② 対住民関係： ・引き続き近隣住民に配慮した工事施工を実施する。 ・移転の対象となる入居者に対する事前周知、支援等を行い、負担低減を図る。 ③ 執行体制等： ・住宅課、施設建築課及び八重山土木事務所建築班にて、事業を円滑に推進する。			
9 対応方針	■ ① 事業継続(現計画)    □ ② 事業継続(見直し)    □ ③ 事業の中止			
10 その他 (前再評価での 主な意見等)	・公営住宅はランドマーク的な要素も必要であるため、設計における工夫や長寿命化の対策を願う。			

\* 1事業概要 の上段( )は前再評価時点の計画